Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

15	**2005: Verwaltungsgericht**	5
15.1	Urteil vom 1. März 2005 i.S. E. F.	5
15.2	Urteil vom 26. April 2005 i.S. Erbengemeinschaft H. B.	5
15.3	Urteil vom 30. Mai 2005 i.S. A. G.	5
15.4	Urteil vom 30. Mai 2005 i.S. A. C.	6
15.5	Urteil vom 30. Mai 2005 i.S. Q. G.	6
15.6	Urteil vom 28. Juni 2005 i.S. A. S.	6
15.7	Feststellungsverfügung vom 21. September 2005 i.S. I. H.	7
15.8	Urteil vom 30. März 2005 i.S. M. W.	7
15.9	Urteil vom 30. März 2005 i.S. A. K.	7
15.10	Urteil vom 31. Oktober 2005 i.S. R. I.	7
15.11	Urteil vom 31. Oktober 2005 i.S. Z. H.	8
15.12	Urteil vom 29. November 2005 i.S. N. I.-A	8
15.13	Urteil vom 20. Dezember 2005 i.S. S. C. und A. und weitere	10
15.14	Urteil vom 20. Dezember 2005 i.S. J. B.	10

15 2005: Verwaltungsgericht

15.1 Urteil vom 1. März 2005 i.S. E. F.

Die Legitimation im Sinne von § 62 in Verbindung mit § 41 VRG hat das Verwaltungsgericht stets in Übereinstimmung mit dem Bundesrecht ausgelegt. Das Rechtsschutzinteresse besteht im praktischen Nutzen, der mit erfolgreicher Beschwerde erzielt werden könnte. Legitimiert ist, wer durch eine Verfügung in höherem Masse als jeder beliebige Dritte oder die Allgemeinheit berührt wird.

Wenn eine Mobilfunkanlage gemäss der rechnerischen Prognose den Immissions- und den Anlagegrenzwert der NISV einhält, muss sie bewilligt werden, sofern sie auch dem Zweck der Nutzungszone entspricht und den Anforderungen des kantonalen und gemeindlichen Rechts, namentlich des Baurechts, genügt. Die Pflicht zur vorsorglichen Emissionsbegrenzung im Sinne von Art. 11 Abs. 2 USG bietet grundsätzlich keine Handhabe für die gerichtliche Überprüfung von Notwendigkeit oder Wünschbarkeit einer projektierten Anlagen.

15.2 Urteil vom 26. April 2005 i.S. Erbengemeinschaft H. B.

Zur Sicherung des kantonalen Richtplans stehen dem Regierungsrat Massnahmen nach §§ 33 ff. PBG zur Verfügung. Können etwa die Baulinien-, Niveaulinien oder Strassenpläne infolge unterschiedlicher Projektvarianten noch nicht verbindlich festgelegt werden, kann er über ein betroffenes Grundstück eine Bausperre nach § 33 PBG verhängen. Eine solche ist mangels möglicher milderer Massnahmen und infolge der zeitlichen Begrenzung auf zwei Jahre verhältnismässig und von der Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen. Über finanzielle Abgeltungen aus allfälliger Enteignung entscheidet die Schätzungskommission gemäss § 61 PBG erst, wenn der rechtskräftige Baulinienplan der gewählten Projektvariante vorliegt.

Eine Verletzung von Treu und Glauben liegt nicht vor, wenn gemeindliche Behörden im Vorfeld eines Baugesuchs gegenüber der Bauherrschaft offenbar anderslautende, mündliche Auskünfte oder Zusicherungen abgeben haben, da es sich bei Raumfreihaltung um übergeordnete Planungen handelt, für welche nicht die Gemeindebehörden, sondern der Kantonsrat – mit dem grundsätzlichen Beschluss über die Richtplanung – und der Regierungsrat bzw. die Baudirektion – mit der Sicherung der Kantonsstrassenplanung nach § 3 PBG – zuständig sind.

15.3 Urteil vom 30. Mai 2005 i.S. A. G.

Die Nordzufahrt als neue Verbindung vom Autobahnanschluss Baar in das Siedlungs- und Industriegebiet von Zug beinhaltet kantonale wie nationale Strassenabschnitte. Anwohner der vom Regierungsrat beschlossenen Baulinien für den Kantonsstrassenperimeter rügen u.a. die mangelnde Koordination des Verfahrens (Art. 25 ff. RPG). Der erstinstanzliche Entscheid des UVEK zum Nationalstrassenperimeter nach Art. 27d NSG kann nur bei der Rekurskommission INUM angefochten werden. Ab dem Ochsenhof handelt es sich aber um eine reine Kantonsstrasse, weshalb für entsprechende Bewilligungen die Zuger Behörden zuständig sind. Die gleichzeitige Auflage der Dossiers hat es den Beschwerdeführern ermöglicht, ihre Einwände in parallelen Einspracheverfahren vorzubringen. Eine weitere Koordination ist gesetzlich nicht vorgesehen. Andernfalls würden die Rechtsmittelinstanzen des Bundes über den Bau von Kantonsstrassen entscheiden und umgekehrt.

Die vom Kantonsrat gewählte Linienführung beruht auf dessen Beschluss vom 28. Juni 2001 betreffend einem Rahmenkredit für die Planung, den Landerwerb und den Bau der Nordzufahrt Zug / Baar. Da dagegen kein Referendum ergriffen wurde, war die Überführung in den kantonalen Richtplan und die Genehmigung durch das UVEK vom 17. Juni 2003 folgerichtig, um so mehr, als die Stimmberechtigten der Stadt Zug auch dem „Entwicklungsplan Landis & Gyr / SBB West“ mit übereinstimmender Planungsgrundlage zugestimmt haben.

Sinn und Zweck des Umweltverträglichkeitsberichts (UVB) ist der Nachweis der Umweltverträglichkeit des vorgelegten Projekts, nicht die Ausarbeitung von Varianten.

Zur Verwaltungsbeschwerde ist grundsätzlich nur berechtigt, wer formell beschwert ist, d.h. wer am Vorverfahren vor der unteren Instanz teilgenommen hat und dort mit seinen Anträgen ganz oder teilweise unterlegen ist (BGE 118 Il 359).

15.4 Urteil vom 30. Mai 2005 i.S. A. C.

Dem Koordinationsgebot gemäss Art. 25 ff. RPG sind bei der Unterscheidung zwischen National- und Kantonsstrassenperimeter Grenzen gesetzt. In casu wurde alle Weisungen des UVEK eingehalten und es lagen Fachberichte von sämtlichen involvierten Ämtern und Direktionen vor. Es folgte eine gemeinsame Projektauflage. Die Betroffenen hatten im kantonalen Verfahren wie im Bundesverfahren Gelegenheit, ihre Einwände vorzubringen. Ein einheitlicher Rechtsweg oder eine einheitliche Bewilligungsinstanz sind von Gesetzes wegen nicht vorgesehen. Es kommt auf die Konstellation im Einzelfall an (anders gelagert in BGE 127 II 227 f. 234, betreffend ein Kreuzungsbauwerk von Bahn und Strasse).

Die zuständigen Behörden können die Richt- und Nutzungsplanung ändern, wenn sich dies als notwendig erweist. Baulinienpläne sichern einen bestimmten Bereich für den Neubau oder die Erweiterung von Strassen, bilden aber keine Verpflichtung zur Erstellung eines bestimmten Strassenprojekts. Das UVEK hat der abgeänderten Fassung des Baulinienplans am 6. Februar 2004 die Zustimmung erteilt.

Der Kanton kann nicht verpflichtet werden, private Wasserversorgungen aufrecht zu erhalten bzw. es besteht kein vorbehaltloser Anspruch auf Erteilung der jeweiligen Konzession, wenn überwiegende öffentliche Interessen (Realisierung des Projekts Nordzufahrt) gegenüberstehen.

15.5 Urteil vom 30. Mai 2005 i.S. Q. G.

Der Quartierverein G. als Verein gemäss Art. 60 ff. ZGB vertritt die öffentlichen Interessen seiner Bewohner. Streitgegenstand bzw. Beschwerdebegehren – im Wesentlichen die Wiederholung der öffentlichen Auflage des Projekts Nordzufahrt und die verbindliche Festlegung verkehrsberuhigender Massnahmen im Quartier G. – sind zweifellos vom Vereinszweck umschlossen und somit grundsätzlich schutzwürdige Interessen nach § 38 Abs. 2 PBG. Als weitere Kriterien sind die räumliche Beziehungsnähe bzw. deren erhöhte Intensität erforderlich, d.h. der Beschwerdeführer muss in besonderer Weise von der Streitsache berührt sein. Diese individuelle Beschwerdelegitimation nach §§ 41 und 61 VRG wird im Bund und in den Kantonen einheitlich ausgelegt.

Dem Quartierverein G. fehlt die Beschwerdelegitimation. Es ist nicht ersichtlich, dass die Auswirkungen der Nordzufahrt auf das Quartier G. deutlich als solche wahrnehmbar sein werden und ohne Weiteres von den allgemeinen Immissionen geschieden werden können (BGE 110 Ib 100 und BGE 104 Ib 318). Auch ist das Quartier G. durch die Nordzufahrt nicht mehr und nicht weniger stark betroffen als die anderen involvierten Quartiere H. oder G. Die Differenzierung bei der Beschwerdelegitimation ist sachlich gerechtfertigt, da die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Argumente zusammen mit gleichen oder ähnlichen Vorbringen aus anderen Quartieren Themata der Politik betreffen und nicht Gegenstand einer richterlichen Prüfung sein können.

15.6 Urteil vom 28. Juni 2005 i.S. A. S.

Die gemeindlichen Abwassergebühren werden als Kausalabgabe den Eigentümern der Liegenschaften in Rechnung gestellt. Diese haben Anspruch auf eine klare Rechnungstellung: Es ist der während der erfassten Zeitspanne gemessene Verbrauch, welcher Gegenstand der Abgabe bildet (Urteil des Bundesgerichts vom 29. August 2003, 2P.117/2003, veröffentlicht in ZBI 104 S. 533 ff., Erw. 4.3). Insbesondere bei Änderungen der gemeindlichen Rechts- bzw. Berechnungsgrundlagen zur Gebührenerhebung müssen das zur Anwendung gelangende Abwasserreglement, die Grund- und Verbrauchsgebühren und der Zeitraum (Stichtag) widerspruchsfrei und transparent ausgewiesen werden.

Bei der Festlegung der Gebühren hat die Gemeinde das Prinzip der Kostendeckung sowie einen „vernünftigen Ausgleich des wirtschaftlichen Vorteils“ zu verfolgen, wobei sie hinsichtlich des Ausgleichs

des wirtschaftlichen Vorteils über einen relativ breiten Spielraum verfügt. Die akzessorische Überprüfung des Abwasserreglements bzw. dessen Regelung der Betriebsgebühr ergab, dass das Äquivalenzprinzip eingehalten wurde.

15.7 Feststellungsverfügung vom 21. September 2005 i.S. I. H.

Ausnahmsweise kann einer Gesellschaft unter bestimmten Voraussetzungen die unentgeltliche Rechtspflege und Verbeiständung gewährt werden. Voraussetzung ist, dass die Verhältnisse der AG wie auch die private Situation der einzelnen Verwaltungsratsmitglieder innert Frist offengelegt werden.

15.8 Urteil vom 30. März 2005 i.S. M. W.

Ein Schützenhaus für Armbrustschützen ist ursprünglich zonenkonform erstellt worden, bevor 1970 die neue gemeindliche Bauordnung samt Zonenplan sowie 1972 das Gewässerschutzgesetz des Bundes (mit einer strengen Trennung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet) in Kraft traten. Das Grundstück war in der Folge der Landwirtschaftszone zugeteilt. Aus Kapazitätsgründen erstellte die Armbrustschützengesellschaft ab dem Jahr 1983, jeweils von Frühling bis Herbst, eine am Schützenhaus angebrachte, provisorische Fahrnisbaute ohne feste Verbindung zum bestehenden Gebäude. Mit einem Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone sollte nun das Schützenhaus baulich erweitert werden.

Gemäss Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 Abs. 3 RPV darf die Erweiterung einer ursprünglich zonenkonformen, durch Änderung der Rechtsvorschriften jedoch zonenwidrig genutzten Fläche höchstens 30% betragen. Die Grundfläche der Zeltbaute bei der Berechnung der maximalen Erweiterungsmöglichkeit darf dabei aber nicht berücksichtigt werden, da die Gemeindebehörden für das Aufstellen des Zeltes nie eine Baubewilligung nach V PBG erteilt haben und das Zelt zum massgeblichen Zeitpunkt der Rechtsänderungen in den Jahren 1970/72 noch nicht existierte.

15.9 Urteil vom 30. März 2005 i.S. A. K.

Nach Art. 24 in Verbindung mit Art. 24b Abs. 1 RPG können Baubewilligungen zur Errichtung eines Hofladens für landwirtschaftliche Produkte (nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb ausserhalb der Bauzone) erteilt werden, wenn sich ein Hofladen auf Grund fehlender Räumlichkeiten in den bestehenden Gebäuden nicht verwirklich lässt. Sind die Möglichkeiten dazu vorhanden, wird ein Neubauprojekt, wenn auch vorteilhafter, da beispielsweise nahe bei der Strasse und gut sichtbar, nicht bewilligt.

Nach Art. 40 Abs. 1 RPV muss dem Gesuch zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs in landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen, in casu der gewerblichen Umnutzung eines nicht mehr benötigten Waschhauses, ein Betriebskonzept beiliegen, welches explizit die Angewiesenheit des Gesuchstellers auf einen solchen Nebenbetrieb bzw. die Eignung des Projekts zur Sicherung des Überlebens des Landwirtschaftsbetriebs aufzeigt. Das Betriebskonzept hat sich mit den in den letzten Jahren erreichten Betriebsergebnissen auseinanderzusetzen, die Marktchancen realistisch und im Detail darzulegen, zu bezeichnen, welche zusätzlichen Einkünfte durch die Errichtung des Nebenbetriebs zu erwarten sind, alles unter Berücksichtigung der Investitionen, der zusätzlichen Arbeitsbelastung, des Bewirtschaftungs- und Marketingaufwands. Dass sich ein Angebot von Ferienwohnungen für Ferien auf dem Lande künftig zu einer „wichtigen Stütze des Betriebes“ im Sinne von „agieren statt reagieren“ entwickeln könnte, genügt nicht, wenn der Betrieb aus heutiger Sicht (längerfristig) nicht gefährdet ist. Auch nicht die Angabe, dass die Arbeitsbelastung auf dem Betrieb hoch sei und nicht in einem guten Verhältnis zum landwirtschaftlichen Einkommen stehe, wenn durch den Nebenbetrieb nicht ein namhafter Beitrag generiert werden kann.

15.10 Urteil vom 31. Oktober 2005 i.S. R. I.

Bereits durch den Nachweis tatsächlicher Interessen, z. B. wirtschaftlicher oder ideeller Natur, ist der Dritte (hier: Verkäufer der Liegenschaft), nach § 41 und 62 VRG im Verwaltungs- bzw. Verwaltungsgerichtsverfahren beschwerdelegitimiert. Aufgrund des Verfahrensbeitritts und der Übernahme der damit verbundenen Rechte und Pflichten und trotz des Verzichts auf eigene Anträge

können dem Dritten, je nach Ausgang des Verfahrens, Kosten auferlegt werden. Hat nach § 23 Abs. 2 VRG keine der Parteien ganz obsiegt, sind die Kosten in dem Verhältnis zu teilen, in welchem die Parteien unterlegen sind (Unterliegerprinzip). Von einer Partei unnötigerweise verursachte Kosten, in casu durch die fehlerhafte Erteilung einer Baubewilligung durch die gemeindlichen Behörden, sind dieser nach § 23 Abs. 3 VRG ohne Rücksicht auf den Ausgang des Verfahrens alleine aufzuerlegen (Verursacherprinzip). Dabei muss es sich allerdings um einen krassen, offensichtlichen Fehler handeln, worauf nicht leichthin geschlossen werden darf. Ein solcher liegt nicht vor.

15.11 Urteil vom 31. Oktober 2005 i.S. Z. H.

Der Regierungsrat kann ein Objekt aus dem Verzeichnis der geschützten Denkmäler streichen lassen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse dies verlangt oder wichtige Gründe der Unterstellung nicht mehr gegeben sind (§ 31 Abs. 2 DSG). Der Stadtrat erteilte nach mehrjähriger, zielgerichteter Diskussion zwischen Bauherrschaft und Behörden, unter erheblichem Finanzaufwand seitens der Bauherrschaft, eine Baubewilligung zur Erstellung eines Mehrfamilienhauses unter Vorbehalt der Entlassung aus dem Denkmalschutz. Nachdem die Direktion des Innern verfügt hatte, dass die bisherige Baute aus dem Denkmalschutz entlassen wird, erhob der Zuger Heimatschutz aus sachlich einsichtigen Gründen zuerst Verwaltungs-, dann Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Der Zuger Heimatschutz beantragte, der Regierungsentscheid sei aufzuheben und das betroffene Objekt unter Denkmalschutz zu belassen.

Bei der Frage, ob der verfassungsmässige Anspruch auf eine behördliche Behandlung nach Treu und Glauben (Vertrauensschutz, Verbot des Rechtsmissbrauchs) dem objektiven Recht (öffentliches Interesse am Denkmalschutz) vorgeht, nahm der Regierungsrat eine Interessenabwägung vor. Für die Vertrauensbildung waren die Auskünfte des nicht entscheidungsbefugten kantonalen Denkmalpflegers gegenüber der Bauherrschaft von Bedeutung. Aber auch die Stadtbildkommission, die kantonale Denkmalkommission (unter dem Vorsitz der für den Entlassungsentscheid zuständigen Direktion des Innern) und der Stadtrat liessen durch ihr konstantes Verhalten das begründete Vertrauen entstehen, dass man das Objekt abbrechen und durch einen Neubau ersetzen könne, wenn man die vom Amt für Denkmalpflege und den anderen Behörden formulierten Auflagen erfüllen werde. Zum anderen hat sich die Gesamtumgebung, in der die geschützte Baute steht, seit der Unterschutzstellung der dreiteiligen Gebäudegruppe im Jahre 1978 erheblich verändert; die Bausubstanz des betroffenen, unter Schutz stehenden Objekts, welches einen vergleichsweise geringen Wert aufweist, ist in einem schlechten Zustand.

Das Verwaltungsgericht stützte deshalb den Entscheid des Regierungsrats zu Gunsten des privaten Vertrauensschutzes d. h. die Scheune kann abgebrochen und der Neubau erstellt werden. Die Frage, ob es nicht sinnvoller gewesen wäre, das Objekt durch ein Wohngebäude mit gleichen Ausmassen und gleichen Formen zu ersetzen, lag im Rahmen des regierungsrätlichen Ermessens und muss offen bleiben.

15.12 Urteil vom 29. November 2005 i.S. N. I.-A

Die Ausnahmebewilligung für die Überdeckung eines Fliessgewässers nach Art. 38 Abs. 2 Bst. b des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20) ist eine Verfügung der Baudirektion, die direkt beim Verwaltungsgericht angefochten werden kann. Ein damit zusammenhängender Entscheid des Gemeinderates über ein Baugesuch und über Einsprachen in Bausachen ist aufgrund von § 67 Abs. 2 Bst. a PBG auf Verwaltungsbeschwerde hin ebenfalls als Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu behandeln, wie § 67 Abs. 2 Bst. b PBG festhält. Damit wird eine Gabelung des Rechtsweges vermieden. Das Gericht kann in solchen Fällen auch die unrichtige Handhabung des Ermessens prüfen (§ 63 Abs. 3 VRG).

Ein Verein kann im Rahmen einer so genannt egoistischen Verbandsbeschwerde die Interessen aller bzw. einer grossen Anzahl seiner Mitglieder auf dem Weg der Verwaltungsbeschwerde wahrnehmen. Das Gericht konnte davon ausgehen, dass etwa 300 bis 400 Mitglieder des Vereins in einem Umkreis von 200 m um das Bauvorhaben wohnen und eine konkrete Betroffenheit ausgewiesen war.

Muss ein Baugesuchsteller in der Person des Grundeigentümers und des Projektverfassers sowohl das eigentliche Baugesuch als auch alle Unterlagen unterzeichnen (§ 27 Abs. 2 V PBG)? - Die Baubewilligung wird wohl einer bestimmten Person erteilt, beinhaltet aber ein Bauvorhaben in seiner konkreten Gestalt und Ausführung. Der Begriff des Baugesuchstellers bzw. der Bauherrschaft ist verwaltungsrechtlich weit zu fassen. Auch ein Architekt, ein Generalunternehmer oder eine beauftragte Drittperson kann ein Baugesuch im eigenen Namen einreichen. Ist der Baugesuchsteller nicht Eigentümer des Baugrundstückes, so hat er seine Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs nachzuweisen. Bei der von der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz verlangten Unterschrift auf den Unterlagen handelt es sich um eine Ordnungsvorschrift. Der Baugesuchsteller hat die Möglichkeit, seine Berechtigung zur Einreichung eines bestimmten Baugesuchs anderweitig nachzuweisen.

Wenn sich aus den Unterlagen und namentlich aus förmlichen Bestätigungen, wonach ein Grundeigentümer mit dem Bauvorhaben einverstanden sei, die Befugnis zur Einreichung eines Baugesuchs ergibt, so haben die Pläne nicht auch noch zusätzlich durch den Grundeigentümer unterzeichnet werden müssen.

Die Ausstandspflicht für Mitglieder von Gemeindebehörden und Kommissionen gilt nicht nur für die Beschlussfassung, sondern auch für die Beratung. Unter Missachtung von Ausstandsvorschriften zustande gekommene Beschlüsse sind unbesehen ihrer inhaltlichen Richtigkeit aufzuheben. - Es entsteht der Anschein der Befangenheit, wenn ein Mitglied der Baukommission sein eigenes Projekt in der Kommission erläutert, dann aber das Sitzungszimmer verlässt und im Protokoll nicht vermerkt ist, dass Beratung und Beschlussfassung ohne dieses Mitglied stattgefunden haben.

Entscheide sind gemäss § 20 Abs. 1 VRG schriftlich zu begründen. Die Begründungspflicht bezieht sich auf die wesentlichen Gesichtspunkte. Die Behörde muss sich nicht ausdrücklich mit jeder tatsächlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinander setzen.

Wenn der Gemeinderat in seinem Entscheid zwar feststellt, dass sich das Bauvorhaben ins Ortsbild integriere, nicht aber in welcher Form und aus welchen Gründen, so ist die Begründung zu allgemein. Das Gebot des rechtlichen Gehörs wurde zumindest teilweise verletzt. Weil sich die Parteien in zwei Schriftenwechseln, bei einem Augenschein und in einer abschliessenden Stellungnahme zu allen Punkten nochmals haben äussern können, betrachtete das Gericht die Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt.

Der Begriff des Ortsbildes geht im Raumplanungsrecht auf die Vollziehungsverordnung zum Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung vom 29. März 1972, Art. 4 Abs. 1, zurück. Bedeutende Ortsbilder sind nach bundesgerichtlicher Praxis Baugruppen, deren Einzelbauten sich einerseits zu einem Bild augenfälliger Geschlossenheit vereinen und andererseits in die Umgebung einordnen.

Vorliegend waren Struktur und Erscheinungsbild des Ortsbildes zu erhalten. Wenn in der Nachbarschaft die direkt angrenzenden Gebäude ein Satteldach aufweisen, hätte man bei der Gestaltung der Neubauten eine entsprechende Dachform verlangen müssen. Zudem sieht eine Bestimmung der gemeindlichen Bauordnung vor, dass die freistehenden Baukörper ähnliche Dimensionen aufzuweisen hätten, wie sie im Ortsbild vorherrschen würden. In der Regel seien im Zentrum drei, in den übrigen Zonen zwei Vollgeschosse zulässig. Das geplante viergeschossige Haus (Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss und Attikageschoss mit mehr als 60 % des obersten Vollgeschosses) weicht massiv von der als Regel bezeichneten Geschosszahl ab und widerspricht damit der Bauordnung.

Eine Fassadenlinie ersetzt eine Bestimmung über die Fassadenlänge nicht.

Die gemeindliche Bestimmung, wonach Fensteröffnungen als stehende Rechtecke auszubilden und mit Sprossen zu versehen sind, lässt dem Gemeinderat keinen Ermessensspielraum. Es bleibt kein Raum für

eine Ausnahmebewilligung unter dem Titel einer zeitgemässen Architektur.

Der Bau einer zwischen 4 bis 6 m breiten Brücke über einen Bach und der Bau verschiedener Stützmauern sowie die Vornahme von Terrainveränderungen sind zusammen genommen ein schwerer Eingriff in den natürlichen Lauf des Gewässers. Als Ausnahme sind sie nur dann zu bewilligen, wenn andere, gewichtige öffentliche Interessen dies verlangen. Eine Verweigerung der Ausnahmebewilligung führt zu einer Beschränkung der wirtschaftlichen Interessen der Bauherrschaft. Die baulichen Alternativen ergeben keinen Härtefall, weshalb eine Ausnahmebewilligung nicht zulässig war.

15.13 Urteil vom 20. Dezember 2005 i.S. S. C. und A. und weitere

Der Regierungsrat hatte auf Beschwerde der Stockwerkeigentümergemeinschaft hin entschieden, ein entgegen der Baubewilligung weder behinderten- noch betagtengerecht erstellter Hauszugang sei nicht nachträglich für einen solchen Personenkreis herzustellen, da die ursprünglichen, dem Baubewilligungsverfahren zugrunde gelegten Pläne keine derartige Erschliessung ausgewiesen hätten. Das Verwaltungsgericht wies eine dagegen erhobene Beschwerde ab. Wohl hiess es im anwendbaren gemeindlichen Recht, bei Mehrfamilienhäusern seien Wohnungen im Erdgeschoss oder solche mit Lifterschliessung so zu erstellen, dass eine spätere Anpassung an die Bedürfnisse einzelner behinderter oder betagter Bewohner möglich sei.

Ein zwar die behindertengerechte Erschliessung eines Gebäudes ausweisender, von der Gemeinde jedoch nie bewilligter Plan kann nicht als bewilligter Umgebungsplan bezeichnet werden. Das Gericht kam zum Schluss, der Gemeinderat müsse nachträglich für eine behinderten- und betagtengerechte Erschliessung sorgen, nachdem die Bauherrschaft einen Zustand geschaffen hat, der weder der fehlerhaften Baubewilligung entspricht noch den Anforderungen des Gemeinderechts an eine behinderten- und betagtengerechte Erschliessung.

15.14 Urteil vom 20. Dezember 2005 i.S. J. B.

Wenn der Regierungsrat im Rahmen einer Aufsichtsbeschwerde gegen eine Korporation feststellt, dass die Voraussetzungen für ein aufsichtsrechtliches Einschreiten nicht erfüllt sind, kann dieser Beschluss nicht mit ordentlichen Rechtsmitteln angefochten werden. Unter dieser Voraussetzung verbietet sich auch die Überprüfung der Rüge, die Korporation habe mit der Einräumung eines Baurechts an die Baugesuchstellerin weniger strenge Auflagen verbunden als sie dies gegenüber früheren Gesuchstellern im gleichen Quartier getan habe. Die Rechtsgleichheit steht auch insofern nicht zur Diskussion, als ein Baurechtsvertrag zwischen Korporation und Baugesuchsteller noch gar nicht zustande gekommen ist. Im Übrigen sind es allein die Nutzungspläne und nicht Satzungen und Statuten einer Korporationsgemeinde, welche die zulässige Nutzung des Bodens ordnen.

Wenn eine Zonengrenze mitten im Grundstück liegt und die gemeindliche Bauordnung keine Abstandsregeln für Bauten und Anlagen am Übergang vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet enthält, kann ein Neubau bis an die Zonengrenze heranrücken. Die Berechnung der Gebäudehöhe erfolgt teilweise nach kantonalem und teilweise nach gemeindlichem Recht. Nach § 12 V PBG ergibt sich die Gebäudehöhe aus der Summe der einzelnen, in der Höhe begrenzten Vollgeschosse. Ein Bauvorhaben in der Wohnzone W2B ergibt vorliegend eine maximal erlaubte Gebäudehöhe von 6,5 m. Das Bauvorhaben verletzt diesbezüglich keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung - hier für Parkplätze - gegeben sind oder nicht, ist eine Rechtsfrage. Die zuständige Behörde kann nicht nach freiem Ermessen darüber bestimmen, ob die besonderen Umstände des Einzelfalls ein Abweichen von den Vorschriften der Bauordnung erlauben oder nicht. Ausnahmebewilligungen dürfen erteilt werden, wenn eine gesetzliche Grundlage besteht, wenn die Ausnahmebewilligung nicht gegen Sinn und Zweck des entsprechenden Gesetzes verstösst und wenn auch sonst keine überwiegenden öffentlichen Interessen verletzt werden. Bevor eine Ausnahmebewilligung erteilt werden darf, sind die sich widerstreitenden öffentlichen und

privaten Interessen zu erheben und gegeneinander abzuwägen.

Wenn der Gemeinderat das private Interesse an der zonengemässen Nutzung eines in der Bauzone liegenden Grundstücks gegenüber dem öffentlichen Interesse an der strikten Einhaltung des Strassenabstandes höher gewertet hat, kann das Gericht darin keine Rechtsverletzung finden.

Stichwortverzeichnis

Auml;quivalenzprinzip, 7
Ouml;ffentliches Interesse, 10

Abwasser(gebuuml;hren), 6
Akzessorische Uuml;berpruuml;fung, 7
Aufsichtsbeschwerde, 10
Augenschein, 9
Ausnahmebewilligung, 8, 10
Ausstandspflicht, 9

Bau(fach)kommission, 9
Baugebiet / Nichtbaugebiet, Trennung, 7
Baugesuch, 9
Baulinie / Baulinienplan, 5, 6
Bausperre, 5
Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, 7
Begruuml;ndungspflicht, 9
Behindertengerechtes Bauen, 10
Beschwerdelegitimation, 5–7
Bodennutzung, 10

Dachgestaltung, 9
Denkmalpflege / Denkmalschutz, 8

Egoistische Verbandsbeschwerde, 8
Einordnung, 9
Emissionen, 5
Enteignung, Entschauml;digung, 5
Ermessen(suuml;berpruuml;fung), 8, 9
Erweiterung, 7

Fahrnisbaute, 7

Gebauml;udehouml;he, 10
Geschosszahl, 9
Gewauml;sser / Fliessgewauml;sser, 8
Grenzabstand (-vorschriften), 10

Immissionen, 5
Inventar der schuuml;tzenswerten Denkmauml;ler, 8

Kantonsratsbeschluss, 5
Kantonsstrasse, 5
Konzession, 6
Koordination / Koordinationspflicht, 5, 6
Korporationsgemeinde, 10
Kostendeckungsprinzip, 6

Landwirtschaftsbetrieb, 7

Mobilfunkantenne, 5

Nebenbetriebe, 7
Nichtlandwirtschaftliche Betriebe ausserhalb der Bauzone, 7
Nordzufahrt, 5, 6

Ortsbildschutzzone, 9

Rechtliches Gehouml;r, 9
Rechtliches Gehouml;r, Heilung, 9
Rechtsschutzinteresse, 5, 6
Richtplan, 5

Schauml;tzungskommission, 5
Stockwerkeigentum, 10

Terrainverauml;nderung, 10

Umnutzung, 7
Umweltvertrauml;glichkeitsbericht / -pruuml;fung, 5
Unentgeltliche Rechtspflege, 7
Unterliegerprinzip, 8

Verfahrensbeitritt, 7
Vertrauensschutz, 5, 8
Verursacherprinzip (Kosten), 8

Zonenkonformitauml;t, 7